



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Marta Romańska

SSN Karol Weitz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa G. B.

przeciwko C. w I.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 28 marca 2023 r.

w Izbie Cywilnej w Warszawie,

skarg kasacyjnych stron

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku

z 10 lutego 2020 r., sygn. akt V ACa 110/19,

1. Odrzuca skargę kasacyjną pozwanego.

2. Oddala skargę kasacyjną powoda.

3. Znosi między stronami koszty postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powód G. B. w pozwie skierowanym przeciw C. w I. wniósł o zasądzenie, w związku z wcześniejszym rozwiązaniem umowy najmu z 14 listopada 2012 r.,

zawartej na 10 lat, od pozwanego na rzecz powoda łącznej kwoty 1 446 480 00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Wyrokiem z 14 sierpnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Bydgoszczy oddalił powództwo (pkt 1) i orzekł o kosztach procesu (pkt 2 i 3).

Sąd ustalił, że 14 listopada 2012 r. podpisano umowę najmu nieruchomości położonej w I. przy ulicy [...], z budynkiem o powierzchni około [...] (dalej „Umowa”). Budynek był przeznaczony na szkołę prowadzoną przez pozwanego - powód dostosował go do potrzeb edukacyjnych. Umowa przewidywała okres trwania najmu wynoszący 10 lat liczących od 15 listopada 2012 r. Najemca mógł rozwiązać umowę z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 9 pkt 2 Umowy). Czynsz najmu został ustalony na kwotę 14 000 zł miesięcznie plus VAT. Najemca miał ponosić także koszty ubezpieczenia oraz podatku od nieruchomości. Rynkowa stawka czynszu najmu powołanej nieruchomości wynosiła 10 100 zł według stanu i poziomu cen na 2012 r. bez uwzględnienia kosztów podatku i ubezpieczenia. Taka stawka według stanu i poziomu cen z września 2015 r. to kwota 11 900 zł, natomiast według stanu z września 2015 r. i poziomu cen z grudnia 2017 r. to kwota 12 000 zł.

Pierwotnie jako strony Umowy wskazano P.W. I. oraz Zespół Szkół Zawodowych [...], którego organem prowadzącym jest C. w I., reprezentowany przez Dyrektora Szkoły – H. P. oraz Starszego cechu – M. P.. W chwili podpisywania Umowy Dyrektor H. P. miała pełnomocnictwo z 1 września 2011 r., w którym Zarząd cechu umocował ją do prowadzenia Zespołu Szkół Zawodowych [...] i podpisywania wszelkich umów i dokumentów z tym związanych. Natomiast reprezentacja cechu określona w statucie obejmowała starszego cechu lub podstarszego cechu oraz kierownika biura cechu w zakresie udzielonego mu pełnomocnictwa. Do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków umocowani byli starszy lub podstarszy cechu łącznie z członkiem zarządu lub z kierownikiem biura cechu.

Umowę poprzedzała umowa przedwstępna najmu z 16 sierpnia 2012 r. podpisana przez Dyrektora H. P., będąca podstawą udzielenia powodowi kredytu na zakup nieruchomości objętej niniejszym sporem. Wcześniej 3 lipca

2012 r. Zarząd cechu podjął uchwałę co do wyrażenia zgody na wydzierżawienie kolejnego budynku przy ul. [...] na cele działalności Zespołu Szkół Zawodowych [...] – uchwała ta nie określała jednak stawek czynszu, kwestie te nie podlegały dyskusji przed jej przyjęciem, nie ustalono również osoby najemcy, ani czasu trwania umowy. Warunki Umowy powód uzgadniał w zasadzie jedynie z dyrektorem H. P.. Powód nabył nieruchomości 4 września 2012 r. głównym źródłem finansowania inwestycji zakupu był kredyt bankowy udzielony 22 sierpnia 2012 r. w kwocie 900 000 zł przez Bank [...] w I.. Rata kredytu wynosiła około 14 000 zł. Powód dokonał modernizacji budynku - zmiany instalacji, malowanie itd.

Podpisanie Umowy 14 listopada 2012 wzbudziło niepokój i sprzeciw członków cechu, przede wszystkim z powodu okoliczności, że wynajmujący był członkiem zarządu cechu, a także z powodu stawki czynszu najmu i długości trwania Umowy.

Ostatecznie jednak 15 listopada 2013 r. podpisano dokument określony jako „sprostowanie umowy najmu”, w którym jako najemcę wskazano C. w I. – Zasadniczą Szkołę Zawodową [...] w I., reprezentowaną przez Dyrektora Szkoły – H. P., działającego na podstawie pełnomocnictwa cechu, oraz starszego cechu – P. J.. Dokument ten podpisali starszy cechu – P. J. i podstarszy cechu – W. O. oraz wynajmujący – G. B. i I. B. (potwierdzenie umowy najmu po stronie małżonki powoda miało miejsce pismem z 10 listopada 2013 r.).

Zasadnicza Szkoła Zawodowa rozpoczęła działalność także w budynku najmowanym od powoda, który był już drugim budynkiem wykorzystywanym przez pozwanego, gdyż pozwany wynajmował już wtedy budynek przy ul. [...] w I., w przypadku którego czynsz najmu wynosił 8 000 zł przy 300 m² powierzchni. W przypadku budynku najmowanego od powoda początkowo wykorzystywano jedynie parter, natomiast sale na górze przeznaczone na pracownię oraz salę fitness, przygotowane przez pozwanego, zaczęto wykorzystywać dopiero w późniejszych okresach. Sytuacja szkoły uległa znacznemu pogorszeniu w 2014 r., gdy ówczesna dyrektorka – H. P. wypowiedziała umowę o pracę i utworzyła konkurencyjną prywatną placówkę pod nazwą Akademii [...] z siedzibą w I.. Placówka ta oferowała profil kształcenia zbieżny

z profilem Zespołu Szkół Zawodowych [...]. Wraz z odejściem dotychczasowego dyrektora z pracy w Zespole Szkół Zawodowych zrezygnowała również duża część kadry nauczycielskiej, która zmieniła zatrudnienie na angaż w nowej placówce. Do nowej szkoły przeniosła się także część uczniów dotychczas uczęszczających do Zespołu Szkół Zawodowych [...]. Zmniejszenie liczby uczniów spowodowało zmniejszenie wysokości subwencji otrzymywanej na działalność szkoły, będącej jedynym źródłem finansowania jej działalności. W związku z tym Zarząd cechu podjął działania o charakterze ekonomicznym w postaci m.in. obniżenia wynagrodzeń i zmiany liczby zajęć, zwrócił się także do członka zarządu, tj. powoda (powód pozostawał wtedy członkiem zarządu cechu, więc znał sytuację szkoły) o obniżenie wysokości czynszu najmu. Strony nie doszły jednak do porozumienia.

W marcu 2015 r., wobec nieskuteczności podjętych działań i starań oraz braku perspektyw na zwiększenie liczby uczniów, zarząd cechu podjął uchwałę o wypowiedzeniu Umowy. Wobec odpływu uczniów łączna powierzchnia najmowanych budynków przekraczała potrzeby szkoły. Uchwałę podjęto na posiedzeniu zarządu 3 marca 2015 r., a wypowiedzenie nastąpiło z zachowaniem 6-miesięcznego okresu przewidzianego w Umowie. Podjęte po wypowiedzeniu rozmowy na temat zawarcia nowej umowy najmu nie zakończyły się porozumieniem. Ostatecznie 30 października 2015 r., tj. miesiąc po zakończeniu okresu wypowiedzenia, który upłynął 30 września 2017 r., szkoła opuściła budynek najmowany od powoda. We wrześniu 2017 r. powód podjął współpracę z Wyższą Szkołą [...], z którą w budynku objętym sporem rozpoczął działalność przeznaczoną na żłobek i Dom Dziennego Pobytu dla osób niesamodzielnych.

Sąd wskazał, że powództwo było nieuzasadnione. Powód domagał się odszkodowania za okres wcześniejszego i pozbawionego podstaw prawnych rozwiązania Umowy. Powód kwestionował możliwość skutecznego wypowiedzenia Umowy, gdyż była ona zawarta na czas określony 10 lat i nie zostały w niej wskazane wypadki, w których możliwe było jej wypowiedzenie (art. 673 § 3 k.c.).

Sąd Okręgowy odrzucił zarzut pozwanego dotyczący nieważności Umowy i ocenił, że po sprostowaniu Umowy dokumentem z 15 listopada 2013 r. należy

przyjąć, że jest ona ważna i została zawarta w imieniu stron przez osoby uprawnione do ich reprezentacji i wobec tego żadna z nich nie może twierdzić, że nie była związana Umową. Z kolei w odniesieniu do zarzutu pozwanego, że Umowa była niezgodna z zasadami współżycia społecznego i wobec tego nieważna na podstawie art. 58 § 3 k.c. Sąd stwierdził, że w sprawie postępowanie dowodowe ujawniło, że powód, jako członek zarządu pozwanego, zawarł Umowę ze szkołą, której organem założycielskim był pozwany. W takiej sytuacji wobec zaistniałego konfliktu interesów zawarcie Umowy powinno było się odbywać przy zachowaniu pełnej transparentności, tj. przy udziale jak najszerszego grona członków organizacji. Tymczasem z postępowania dowodowego wynika, że reguły te nie zostały zachowane. Treść uchwały zarządu cechu, na którą powołał się powód nie obejmuje tak istotnych kwestii, jak stawka czynszu najmu, a z okoliczności sprawy wynika, że powód wszelkie warunki umowy uzgadniał z dyrektorem H.P. W konsekwencji Sąd ocenił, że wiarygodne jest stanowisko pozwanego, iż pozostali członkowie zarządu dowiedzieli się o Umowie, jej warunkach i najemcy oraz wysokości czynszu oraz o innych opłatach i okresie najmu dopiero po podpisaniu Umowy. Tym samym działanie powoda można ocenić jako nielojalne, co może wprawdzie budzić wątpliwości z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, jednak wobec ostatecznej akceptacji Umowy przez zarząd pozwanego i jej wykonywania przez strony przez dwa lata aż do wypowiedzenia nie można przyjąć, że Umowa jest z tego tytułu nieważna na podstawie art. 58 § 3 k.c.

Za kluczową w sprawie Sąd Okręgowy uznał kwestię uprawnienia pozwanego do wypowiedzenia Umowy. Oceniając tę kwestię Sąd powołał się na art. 673 § 3 k.c., zgodnie z którym w razie, gdy czas najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą umowę najmu wypowiedzieć w wypadkach określonych w umowie. Rozważając tę kwestię Sąd wskazał, że strony ustaliły w Umowie możliwość jej wypowiedzenia z zachowaniem 6-miesięcznego terminu wypowiedzenia i skorzystanie z tej możliwości w okolicznościach sprawy nastąpiło z uzasadnionych ekonomicznych przyczyn. Bez zastrzeżenia możliwości wypowiedzenia Umowy najprawdopodobniej nie zostałaby ona zawarta i nie doszłoby do jej potwierdzenia 15 listopada 2013 r., co daje podstawy do oceny, że – wobec nielojalności powoda przy jej zawarciu można uznać, że dochodzenie przez powoda odszkodowania

w tych okolicznościach stanowi nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.), co uzasadnia oddalenie jego powództwa.

Apelację od wyroku z 14 sierpnia 2018 r. złożył powód. Wyrokiem z 10 lutego 2020 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 147 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 27 września 2016 r. do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt I), częściowo umorzył postępowanie apelacyjne (pkt II) i oddalił apelację w pozostałym zakresie (pkt III).

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i dodatkowo ustalił, że postanowienia Umowy były wzorowane na umowie, która dotyczyła wynajęcia przez pozwanego budynku A, w którym była prowadzona szkoła, na skutek propozycji H. P., której celem było to, aby Umowa nie była ani mniej, ani bardziej korzystna dla stron. W umowie najmu budynku A również była przewidziana możliwość jej wypowiedzenia przez cech, przy czym również brak było określenia przesłanek wypowiedzenia. Dla powoda istotne było to, że Umowa została zawarta na 10 lat, gdyż w przeciwnym razie bank nie udzieliłby mu kredytu na zakup nieruchomości i bank wyliczył stawkę czynszu najmu. Gdyby nie możliwość wcześniejszego wypowiedzenia Umowy, powód nie podjąłby decyzji o zainwestowaniu pieniędzy w remont szkoły. Po okresie wakacyjnym we wrześniu 2012 r. zarząd cechu uzyskał informację, że to powód zakupił budynek przy ul. [...]. W grudniu tego roku zarząd skierował do powoda zastrzeżenia do Umowy. Dotyczyły one m.in. wysokości czynszu i braku wskazania, że budynek jest przedmiotem zabezpieczenia kredytu udzielonego powodowi przez bank oraz braku wskazania, że faktycznie użytkowany jest tylko parter budynku. Pozwany między okresem zawarcia Umowy a zgłoszeniem zastrzeżeń płacił powodowi czynsz zgodnie z Umową. Przed wypowiedzeniem Umowy pozwany zaproponował powodowi wynajęcie parteru budynku za 7 000 zł tytułem czynszu. Powód nie wyraził zgody. W 2017 r. podjął decyzję o prowadzeniu w budynku przy ul. [...] domu dziennego pobytu. Obecnie parter budynku jest przygotowany na cele żłobka, a góra przeznaczona jest na pobyt dzienny osób starszych. Następnie Sąd Apelacyjny przyjął, że Umowa została ostatecznie zaakceptowana 15 listopada 2013 r. przez osoby uprawnione do reprezentacji cechu. Potem Umowa była

wykonywana przez obie strony. W związku z tym według Sądu Apelacyjnego na mocy art. 39 k.c. w aktualnym brzmieniu przez fakty konkludentne doszło do jej potwierdzenia przez pozwanego. Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska Sądu pierwszej instancji co do tego, że pozwany na podstawie § 9 ust 2 Umowy miał prawo do jej wypowiedzenia przed upływem terminu, na który została zawarta. W świetle art. 673 § 3 k.c. nie jest bowiem dopuszczalne wypowiedzenie umowy najmu, jeżeli nie wymieniono w niej wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie. W efekcie Sąd Apelacyjny ocenił, że pozwany nie dokonał skutecznego wypowiedzenia Umowy.

Przyjął ponadto, że wniosek Sądu Okręgowego co do nieważności całej Umowy w świetle art. 58 § 3 k.c. był nieuzasadniony. Sąd Apelacyjny ocenił, że chociaż nieważna była klauzula przewidująca możliwość wypowiedzenia Umowy, to nie pociągało to za sobą nieważności umowy w pozostałym zakresie. Dalej Sąd Apelacyjny uznał, że bezpodstawne było oddalenie powództwa z powołaniem się na art. 5 k.c. Fakt, że powód skorzystał z wiedzy, którą miał pełniąc funkcję członka zarządu cechu i dokonał zakupu nieruchomości pod konkretny cel gospodarczy, nie oznacza, że domagając się zapłaty z tytułu nieważnego wypowiedzenia Umowy działał wbrew zasadom współżycia społecznego. Pozwany ostatecznie zatwierdził Umowę i akceptował wysokość czynszu, który opłacał. Powód, dokonawszy nakładów na nieruchomość, zawierając Umowę na 10 lat miał prawo przypuszczać, że Umowa pomoże mu spłacić kredyt. Wypowiedzenie Umowy z przyczyn, za które powód nie ponosi odpowiedzialności, postawiło go w trudnej sytuacji finansowej. W tych okolicznościach domaganie się przez powoda odszkodowania z tytułu nieważnego rozwiązania Umowy co do zasady nie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Rozważając kwestię dalszego związania stron Umową Sąd Apelacyjny podniósł, że pozwany złożył oświadczenie o wypowiedzeniu najmu 5 marca 2015 r. a powód zakwestionował skuteczność tego wypowiedzenia w pismach z 14 kwietnia 2015 r i z 10 września 2015 r. Ponadto powód odmówił podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego. W rezultacie nie doszło do rozwiązania Umowy przez oddanie jej przedmiotu wynajmującemu. Dalej Sąd Apelacyjny powołał się na to, że na rozprawie 31 sierpnia 2017 r. pełnomocnik pozwanego złożył do akt wydruk

internetowy, z którego wynika, że we wrześniu 2017 r. powód w budynku przy ul. [...] planuje otwarcie żłobka i rozpoczął rekrutację, oraz że prowadzony będzie Dom dziennego Pobytu przeznaczony dla osób niesamodzielnych. Skoro powód w sierpniu 2017 r. podjął decyzję o podjęciu działalności z innym podmiotem, to w sposób dorozumiany dał wyraz temu, że umowę z pozwanym uważa za zakończoną. W konsekwencji powodowi należy się czynszu jedynie za okres, w którym Umowa wiązała strony. Powód domagał się czynszu od listopada 2015 r. Żądanie obejmujące okres do czasu zakończenia Umowy zgodnie z jej postanowieniami, tj. do 2022 r. nie miało żadnego uzasadnienia ani faktycznego, ani prawnego. Skoro powód uważał, że wypowiedzenie Umowy było nieważne, to tym samym, jej postanowienia obowiązywały strony nadal. W konsekwencji na mocy art. 471 k.c. z tytułu nienależytego wykonania Umowy powód mógłby domagać się zapłaty co najwyżej zaległego, a nie przyszłego, jeszcze niewymagalnego czynszu. Niemniej, skoro w sierpniu 2017 r. powód podjął współpracę z innym podmiotem, to dał wyraz temu, że umowa z pozwanym już go nie wiąże. Szkodą powoda z tytułu nieważnego wypowiedzenia przez pozwanego Umowy był niezapłacony zaległy czynsz za okres jej trwania. Przyjąć bowiem należy, że skoro 31 sierpnia 2017 r. powód zmanifestował w Internecie, że podjął współpracę z innym podmiotem i budynek będzie wykorzystywany na inne cele, to ostatnim miesiącem, w którym Umowa z pewnością wiązała strony, był lipiec 2017 r.

Według Sądu Apelacyjnego, powód, odrzucając ofertę pozwanego zawarcia umowy na wynajem części budynku na potrzeby szkoły za zapłatą czynszu po 7 000 zł miesięcznie przyczynił się do powiększenia swojej szkody. Sąd Apelacyjny przyjął również, że szkoda powoda nie obejmuje kwot wynikających ze stawki podatku VAT, powiększającej umówiony czynsz najmu, gdyż powód nie wykazał, że po jego stronie powstał obowiązek zapłaty tego podatku. W rezultacie Sąd uznał, że powodowi należy się odszkodowanie w wysokości miesięcznych czynszów netto w kwocie po 7 000 zł za okres od listopada 2015 r. do lipca 2017 r.

Skargę kasacyjną od wyroku z 10 lutego 2020 r. złożył pozwany, zaskarżając go w części, tj. w punktach I i IV. Zarzucił naruszenie art. 58 w związku z art. 5 k.c. i art. 673 § 3 k.c. oraz art. 321 § 1 w związku z art. 378 k.p.c. Na tej podstawie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości.

Drugą skargę kasacyjną od wyroku z 10 lutego 2020 złożył powód, zaskarżając go w części oddalającej powództwo ponad kwotę 147 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 27 września 2016 r. do dnia zapłaty oraz w części oddalającej jego apelację w pozostałym zakresie. Zarzucił naruszenie art. 673 § 3 w związku z art. 65 § 2 k.c., art. 353¹ w związku z art. 354 § 1 i 2 k.c. i z art. 361 § 2 k.c. i z art. 362 w związku z art. 471 k.c. oraz art. 354 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 361 § 2 k.c. i z art. 471 k.c. Na tej podstawie wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i orzeczenie co do istoty sprawy przez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda dalszej kwoty 581 000 00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 27 września 2016 r. do dnia zapłaty, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W odniesieniu do skargi kasacyjnej pozwanego zwrócić należało uwagę na to, że zgodnie z art. 398 ⁴ §1 pkt 1 k.p.c., skarga kasacyjna powinna zawierać m.in. oznaczenie zaskarżonego orzeczenia ze wskazaniem, czy jest ono zaskarżone w całości czy w części, a stosownie do art. 398 ⁴ § 1 pkt 3 k.p.c. również wniosek o uchylenie lub uchylenie i zmianę orzeczenia z oznaczeniem zakresu żądanego uchylenia i zmiany. Oba wymagania mają charakter konstrukcyjny, a ich niedochowanie nie podlega usunięciu w postępowaniu naprawczym. Niedochowanie któregośkolwiek z nich powoduje zatem odrzucenie skargi kasacyjnej bez wzywania skarżącego do uzupełnienia dostrzeżonego braku (art. 398 ⁶ § 2 k.p.c.), przy czym Sąd Najwyższy odrzuca skargę kasacyjną, która podlegała odrzuceniu przez sąd drugiej instancji (art. 398⁶ § 3 k.p.c.)

Ze względu na sformalizowanie przez ustawodawcę skargi kasacyjnej oraz wymaganie jej sporządzenia przez zawodowego pełnomocnika nie jest dopuszczalne zastępowanie fachowego pełnomocnika skarżącego i podejmowanie przez Sąd Najwyższy zabiegów interpretacyjnych w celu ustalenia intencji skarżącego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 11 stycznia 2011 r., V CSK 272/10, nie publ.).

We wniesionej skardze kasacyjnej pozwany określił zakres zaskarżenia wyroku sądu drugiej instancji wskazując, że zaskarżył go w części, tj. co do punktu I, w którym zmieniono wyrok Sądu pierwszej instancji przez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 147 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 27 września 2016 r. do dnia zapłaty i oddalono powództwo powoda w pozostałym zakresie oraz co do punktu IV, w którym orzeczono o kosztach postępowania apelacyjnego. Tak określony zakres zaskarżenia nie koreluje z wnioskiem kasacyjnym o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości. Nie można zatem przyjąć, że wniosek skargi kasacyjnej został skonstruowany w sposób spełniający wymagania określone w art. 398⁴ § 1 pkt 1 i 3 k.p.c., skoro między wskazanym zakresem zaskarżenia wyroku (w części, co do punktu III i IV), a zakresem żądanej ingerencji w zaskarżony wyrok (uchylenie w całości) zachodzi sprzeczność. Taka sytuacja sprawia, że należało uznać, że skarga kasacyjna pozwanego podlegała odrzuceniu z tego powodu, że nie spełniała wymagań konstrukcyjnych określonych w art. 398⁴ § 1 pkt 1 i 3 k.p.c. (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 10 października 2022 r., I CSK 3175/22, nie publ., i z 28 lutego 2019 r., V CZ102/18, nie publ., oraz z 20 lutego 2023 r., II CSKP 347/22, nie publ.).

Przechodząc do skargi kasacyjnej powoda należy wskazać, że skupiając się na zarzutach naruszenia art. 673 § 3 k.c. w związku z art. 65 § 2 k.c. oraz art. 353¹ w związku z art. 354 § 1 i 2 i z art. 361 § 2 i z art. 362 oraz z art. 471 k.c. zmierzał on do wykazania, że Sąd Apelacyjny błędnie wyłożył i zastosował wskazane przepisy przyjmując, że stosunek najmu wynikający z Umowy ustał najpóźniej w lipcu 2017 r. kiedy to powód podjął i ujawnił decyzję o przystosowaniu nieruchomości do potrzeb żłobka, uzewnętrzniając w ten sposób wolę rozwiązania Umowy, podczas gdy powód dążył jedynie do minimalizacji szkody przez zabezpieczenie budynku przed degradacją wobec jego nieużytkowania przez pozwanego, a także do wykazania, że błędne było stanowisko Sądu Apelacyjnego, że minimalizacja szkody ma polegać na tym, że powód miał podejmować działania, w tym także niekorzystne dla niego, tj. polegające na zawarciu z dotychczasowym najemcą umowy obniżającej czynsz o połowę.

W ocenie Sądu Najwyższego, tak ukierunkowane zarzuty kasacyjne powoda są bezzasadne. Ocena Sądu Apelacyjnego, że powód przez swoje działania

zmierzające do zmiany przeznaczenia budynku położonego na nieruchomości dał wyraz akceptacji zakończenia Umowy, jest racjonalna i uzasadniona okolicznościami sprawy. Trzeba bowiem mieć na uwadze, że powód już wytaczając powództwo swym żądaniem wprost nie objął zasądzenia należnego mu czynszu, lecz domagał się zapłaty określonej kwoty tytułem odszkodowania w wysokości równowartości utraconego czynszu. Tym samym powód uznawał, że do rozwiązania Umowy jednak doszło.

Gdy chodzi z kolei o skutki odrzucenia przez powoda oferty zawarcia z pozwanym nowej umowy najmu z czynszem obniżonym do kwoty 7 000 zł miesięcznie, to trzeba pamiętać, że takie zachowanie powoda nie miało racjonalnych podstaw ekonomicznych, jeśli się zważy na okoliczność, że powód w ten sposób rekompensowałby sobie w dużej części utratę całego dotychczasowego czynszu, a także na fakt, że uwarunkowania ekonomiczne nie pozwalały pozwanemu na dalej idącą ofertę. Trafnie zatem przyjął Sąd Apelacyjny, że w ten sposób powód przyczynił się do powiększenia swojej szkody i zasadne było w tym zakresie zastosowanie art. 362 k.c. Nie ulega bowiem wątpliwości, że akceptując niższy czynsz powód poważnie ograniczyłby swoją szkodę. Rezygnując z przyjęcia oferty pozwanego przyczynił się natomiast istotnie do zwiększenia jej rozmiarów.

Bezzasadność wszystkich zarzutów kasacyjnych powoda przesądziła o oddaleniu jego skargi kasacyjnej.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ i art. 398⁶ § 3 oraz art. 100 w związku z art. 391 § 1 i z art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

ał